

N. 00784/2011 REG.PROV.COLL.

N. 00024/2011 REG.RIC.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 24 del 2011, proposto da:  
Condominio di Torre delle Stelle, rappresentato e difeso dagli avv.ti Andrea Pubusa e Paolo Pubusa, con domicilio eletto presso il loro studio, in Cagliari, via Tuveri n. 84;

contro

Comune di Maracalagonis, rappresentato e difeso dall'avv. Cesare Rombi, con domicilio eletto presso il suo studio, in Cagliari, via Dante n.77;

nei confronti di

Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l., non costituita in giudizio;

per l'ottenimento

ex art. 117 c.p.a, dell'ordine al Comune di Maracalagonis di provvedere sull'istanza del Condominio Torre delle Stelle 23/3/2010, avente ad oggetto autorizzazione a n. 2 recinzioni in località Torre delle Stelle, con contestuale nomina del Commissario ad acta per l'eventualità di inadempimento all'ordine di provvedere,

con ogni provvedimento consequenziale.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Maracalagonis;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 18 maggio 2011 il dott. Antonio Plaisant e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

Il Condominio ricorrente espone quanto segue.

In data 23 marzo 2010 ha presentato al Comune di Maracalagonis un'istanza di autorizzazione alla realizzazione di due recinzioni, la prima (insistente su lotto distinto al Foglio 51 e Mappale 493) destinata a sostituire una già esistente recinzione ormai usurata e la seconda (relativa ai mappali 1297, 492, 494, 523, 496, 516, 55, 11 e 1150) volta a delimitare le aree "nella disponibilità" dello stesso Condominio rispetto ad altri terreni, oggetto di procedura espropriativa avviata dal Comune di Maracalagonis per la realizzazione di un parco pubblico; ciò in quanto la preesistente recinzione fu demolita durante la realizzazione delle citate opere pubbliche, per cui - pur ritenendo che la realizzazione della nuova recinzione fosse di competenza del Comune - il Condominio ha ritenuto di provvedervi in proprio (stante l'inerzia dell'Amministrazione, pur a fronte di esplicita istanza presentata il 5 dicembre 2007), al fine di proteggere le strutture condominiali (parco giochi, campi da calcetto, servizi igienici) presenti in loco.

Il Condominio ha allegato alla richiesta di autorizzazione una dichiarazione di assenso alla realizzazione delle opere, datata 23 marzo 2010, recante la firma del sig. De Clercq Philippe Antony, in qualità di legale rappresentante dell'Immobiliare Torre delle Stelle (ancorché lo stesso De Clercq fosse stato dichiarato fallito con sentenza del Tribunale di Cagliari in data 5 gennaio 2010 e conseguentemente nominato il dr. Massimo Manella liquidatore della società); ciò in quanto, in occasione di una precedente richiesta di autorizzazione dello stesso tenore presentata in data 19 dicembre 2007, il Comune di Maracalagonis aveva respinto l'istanza, ritenendo non adeguatamente provata la titolarità delle aree da recingere, anche tenuto conto dell'opposizione all'epoca frapposta dallo stesso sig. De Clercq.

Con nota del 3 giugno 2010 l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Maracalagonis ha richiesto la produzione di copia della visura camerale afferente i poteri di firma del sig. De Clercq in rappresentanza dell'Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l., che il Condominio ha prodotto in data 14 settembre 2010, unitamente ad una dichiarazione di assenso alla realizzazione delle opere anche da parte del liquidatore della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l.

Nel perdurante silenzio da parte del Comune di Maracalagonis, il Condominio Torre delle Stelle ha proposto il presente ricorso, regolarmente notificato in data 10 gennaio 2011, chiedendo che si ordini al Comune intimato, ex art. 117 c.p.a., di concludere il procedimento con un provvedimento espresso.

Si è costituito in giudizio il Comune di Maracalagonis, eccependo l'inammissibilità del ricorso per difetto di legittimazione, in quanto il gravame sarebbe stato proposto dall'amministratore del condominio al di fuori delle materie indicate agli artt. 1130 e 1131 del codice civile e senza preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale.

Con memoria difensiva del 15 aprile 2001 il Condominio ha replicato alla predetta eccezione, osservando che la propria legittimazione attiva, peraltro riconosciuta dalla stessa Amministrazione in separati giudizi in corso innanzi al giudice civile, troverebbe fondamento nell'art. 8, ultimo comma, del Regolamento condominiale vigente (che assegna all'amministratore di condominio un generale potere di rappresentanza legale del condominio) e sarebbe ulteriormente avvalorata dal fatto che l'istanza rimasta disattesa ha ad oggetto un "mero rinnovo" di recinzione già esistente.

Alla Camera di consiglio del 18 maggio 2011 la causa è stata trattenuta in decisione.

## DIRITTO

Merita accoglimento l'eccezione di difetto di legittimazione sollevata dalla difesa del Comune.

È pacifico, in primo luogo, che il ricorso sia stato proposto dall'amministratore del condominio senza alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.

Ciò posto, la questione dei limiti della legittimazione processuale "autonoma" dell'amministratore trova disciplina nell'art. 1131, comma 1, del codice civile, a mente del quale "Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi"; in sostanza si tratta di una legittimazione limitata a casi tipici, che si devono però desumere dalle attribuzioni "sostanziale" dello stesso amministratore, previste da specifiche previsioni legislative e regolamentari.

A questo proposito assume particolare rilievo l'art. 1130 del codice civile, che attribuisce all'amministratore, per quel che ora rileva, il compito di "1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio" e quello di "4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio". In sostanza la legittimazione processuale autonoma dell'amministratore è limitata, salvo diverse previsioni regolamentari, ad iniziative ricollegabili a compiti di mera esecuzione delle deliberazioni assembleari, nonché di conservazione dei diritti inerenti le parti comuni (cfr., ex multis, Cassazione civile, Sez. Un., 6 agosto 2010, n. 18332; T.A.R. Sicilia Catania, sez. III, 09 luglio 2010, n. 2954).

Nel caso di specie non si verte in dette situazioni.

E, difatti, il Condominio neppure afferma con chiarezza la titolarità dei condomini sulle aree da recintare, tanto da aver osservato in ricorso che dei terreni in questione risulta "ancora intestataria l'Immobiliare Torre delle Stelle" (pag. 3 del ricorso) e da aver prodotto - in sede procedimentale e processuale - le dichiarazioni di assenso alla realizzazione rilasciate da parte dell'amministratore (prima) e del liquidatore (poi) di una società terza (la Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l.), i quali, tra l'altro, hanno espressamente precisato che "l'odierno assenso non può essere interpretato come atto di rinuncia ad eventuali diritti in capo ad esso dichiarante" (cfr. docc. 2 e 6 di parte ricorrente).

Ragion per cui non può certo parlarsi, nel caso di specie, di un'azione processuale volta a dare mera esecuzione alle delibere assembleari, o a compiere atti conservativi sui beni comuni, non essendo neppure certa l'appartenenza al condominio dei beni stessi.

Né la legittimazione processuale dell'amministratore può considerarsi estesa dalla norma di regolamento condominiale cui fa riferimento il ricorrente, la quale si limita ad affermare che l'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio, con i poteri, gli obblighi e le responsabilità stabilite dall'art. 1131 cc." (cfr. doc. 8 di parte ricorrente) e, in tal modo, sostanzialmente ribadisce il "regime ordinario" previsto dal legislatore.

Osserva, inoltre il Collegio, che dal quadro sin qui esposto emerge anche un altro, ed autonomo, profilo di carenza di legittimazione, che riguarda l'assenza di adeguata dimostrazione in ordine alla titolarità delle aree oggetto della richiesta recinzione.

Sia sufficiente osservare, al riguardo, oltre a quanto già in precedenza esposto, che il Condominio si è limitato ad affermare la propria "disponibilità" dei terreni, senza ulteriormente precisare il concetto, mentre il Comune di Maracalagonis, nella propria memoria di costituzione in giudizio, ha espressamente osservato che quei terreni non sono "di proprietà del condominio né tanto meno di terzi", mettendo così espressamente in discussione un elemento (la titolarità o giuridica e titolata disponibilità dei terreni oggetto dell'istanza di autorizzazione) certamente riconducibile all'onere probatorio di parte ricorrente.

Per quanto premesso il ricorso deve essere dichiarato inammissibile per difetto di legittimazione attiva.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda)

definitivamente pronunciando, dichiara il ricorso inammissibile per difetto di legittimazione.

Condanna il Condominio Torre delle Stelle al pagamento delle spese processuali in favore del Comune di Maracalagonis, che liquida in euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 18 maggio 2011 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Scano, Presidente

Marco Lensi, Consigliere

Antonio Plaisant, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 18/07/2011

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)